



Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren  
Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim  
ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

11 Mart 2010

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu  
ve 41 sayfa konsolide finansal tablolar ve  
dipnotlarından oluşmaktadır.*

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi**

**İçindekiler:**

- Bağımsız denetim raporu
- Konsolide bilanço
- Konsolide kapsamlı gelir tablosu
- Konsolide özsermaye değişim tablosu
- Konsolide nakit akım tablosu
- Konsolide finansal tabloları tamamlayıcı notlar



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**

Yapı Kredi Plaza C Blok Kat 17  
Büyükdere Caddesi  
Levent 34330 İstanbul

Telephone +90 (212) 317 74 00  
Fax +90 (212) 317 73 00  
Internet www.kpmg.com.tr

## Bağımsız Denetim Raporu

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi' nin ("Grup") ekte yer alan 31 Aralık 2009 tarihli konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide öz sermaye değişim tablosu, konsolide nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

Grup yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



*Görüş*

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle konsolide finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde (bkz not 2) doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul  
11 Mart 2010

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**

31 Aralık 2009 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço

(Para birimi: Türk Lirası)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>20,384,690</b>	<b>10,315,311</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16,361,679	1,917,577
Ticari Alacaklar	5	433,051	496,719
-Diğer Ticari Alacaklar		433,051	451,188
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	24	-	45,531
Diğer Alacaklar	6	68,217	32,604
Diğer Dönen Varlıklar	13	3,521,743	7,868,411
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>156,699,347</b>	<b>191,535,353</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	156,061,556	186,976,197
Maddi Duran Varlıklar	8	162,190	228,507
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	9,278	22,495
Diğer Duran Varlıklar	13	3,233	3,845,064
Diğer Alacaklar		463,090	463,090
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	6	463,090	463,090
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>177,084,037</b>	<b>201,850,664</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>11,757,866</b>	<b>39,247,988</b>
Finansal Borçlar	4	10,277,902	37,544,492
Ticari Borçlar	5	968,295	1,121,656
-Diğer Ticari Borçlar		909,000	1,000,042
-İlişkili Taraflara Borçlar	24	59,295	121,614
Diğer Borçlar	6	34,797	163,239
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	10	31,716	23,975
Borç karşılıkları	12	304,000	214,079
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	141,156	180,547
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>229</b>	<b>256,312</b>
Finansal Borçlar	4	-	256,234
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	10	229	78
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	15	<b>165,325,942</b>	<b>162,346,364</b>
Ödenmiş Sermaye		93,780,000	93,780,000
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		245,372	245,372
Geçmiş Yıllar Karları		68,320,992	39,266,617
Net Dönem Karı		2,979,578	29,054,375
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>177,084,037</b>	<b>201,850,664</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**

31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

(Para birimi: Türk Lirası)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		2009	2008
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	16	41,698,595	8,717,416
Satışların Maliyeti	16	(31,405,107)	(1,879,672)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>10,293,488</b>	<b>6,837,745</b>
Pazarlama ve Satış Giderleri	17	(32,164)	(289,050)
Genel Yönetim Giderleri	17	(2,870,589)	(5,679,324)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18	269,839	36,697,498
Diğer Faaliyet Giderleri	18	(2,234,057)	(2,096,938)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>5,426,517</b>	<b>35,469,931</b>
Finansal Gelirler	19	4,069,535	2,699,947
Finansal Giderler	20	(6,516,474)	(13,687,196)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>2,979,578</b>	<b>24,482,681</b>
Vergi gideri	22	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER NET DÖNEM KARI</b>		<b>2,979,578</b>	<b>24,482,681</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı	21	-	4,571,694
<b>NET DÖNEM KARI</b>		<b>2,979,578</b>	<b>29,054,375</b>
Hisse başına kazanç (YTL)	23	0.0000318	0.0003098

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**

31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Konsolide Özsermaye Değişim Tablosu

(Para birimi: Türk Lirası)

	Sermaye	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
<b>31 Aralık 2007 itibarıyla bakiye</b>	93,780,000	(14,726)	245,372	19,131,915	20,134,702	133,277,263
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	-	(19,131,915)	19,131,915	-
Dönem net karı	-	14,726	-	29,054,375	-	29,069,101
<b>31 Aralık 2008 itibarıyla bakiye</b>	93,780,000	-	245,372	29,054,375	39,266,617	162,346,364
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	-	(29,054,375)	29,054,375	-
Dönem net karı	-	-	-	2,979,578	-	2,979,578
<b>31 Aralık 2009 itibarıyla bakiye</b>	93,780,000	-	245,372	2,979,578	68,320,992	165,325,942

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait  
Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Para birimi: Türk Lirası)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		2009	2008
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları:</b>			
Net dönem karı		2,979,578	29,054,375
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Amortisman ve itfa payları	17	90,777	594,217
Şüpheli alacak karşılık gideri	5	23,143	343,420
Yatırım amaçlı gayri menkuller değerlendirme farkı	18	2,175,289	(36,396,573)
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	10	14,518	65,614
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	3	(21,749)	-
Yabancı para çevrim farkları		-	(14,726)
Durdurulan faaliyetler net dönem karı	21	-	(4,571,694)
Diğer		-	(24,921)
		<b>5,261,556</b>	<b>(10,950,288)</b>
Stoklar		-	171,843
Ticari alacaklar		(127,368)	126,010
Diğer alacaklar		(35,609)	260,096
Ticari borçlar		(153,361)	(454,489)
Diğer dönen ve duran varlıklar		8,188,476	407,483
Borç karşılıkları		89,921	642,615
Diğer borçlar ve yükümlülükler		(167,834)	70,943
Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı	10	(6,626)	(154,365)
Şüpheli alacak tahsilatı	5	167,913	129,884
Finansal borçlarla ilgili faiz ödemeleri		(1,059,264)	(1,847,626)
<b>Esas faaliyetlerden dolayı net nakit girişi / (çıkışı)</b>		<b>12,157,804</b>	<b>(11,597,893)</b>
<b>Yatırım faaliyetleri:</b>			
Maddi duran varlık alımları	8	(11,053)	(110,772)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları	8,9	-	18,738
Maddi olmayan duran varlık alımları	9	(190)	(6,682)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	7	(807,952)	(3,211,599)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışları	7	29,547,304	167,133
Ortak girişimdeki payların satışı	21	-	8,059,197
Tahsil edilen faizler		345,034	137,702
<b>Yatırım faaliyetlerinden dolayı net nakit girişi</b>		<b>29,073,143</b>	<b>5,053,717</b>
<b>Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları:</b>			
Finansal borçlardaki değişim		(26,808,594)	8,087,143
<b>Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit girişi / (çıkışı)</b>		<b>(26,808,594)</b>	<b>8,087,143</b>
<b>Dönem içinde net nakit artışı</b>		<b>14,422,353</b>	<b>1,542,966</b>
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri	3	1,917,577	374,611
<b>31 Aralık itibariyle nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>16,339,930</b>	<b>1,917,577</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Doğuş Holding AŞ	%25.50	%25.50
GE Capital Corporation	%25.50	%25.50
Halka Açık Kısım	%49	%49
<b>Toplam</b>	<b>%100.00</b>	<b>%100.00</b>

Şirket ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, konut projesi geliştirmek üzere 22 Mart 2004 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi'ni ("Ortak Girişim") %50-50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. Bu projenin tamamlanmasıyla Ortak Girişim'in kuruluş sözleşmesinin hükümleri gereğince karşılıklı mutabakat çerçevesinde sona erdirilmesi öngörülmektedir.

Şirket'in kategorileri itibariyle personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Yüksek Lisans	2	2
Lisans	6	10
Diğer	1	2
	<b>9</b>	<b>14</b>

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Eski Büyükdere Caddesi No:14 Park Plaza Kat:19 34398 Maslak/İstanbul.

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE MÜHÜRÜBECİ  
MUTLAK MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

## 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### 2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket ve Ortak Girişim, muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na ("yasal kayıtlar") uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket ve Ortak Girişim' nin (bundan sonra bu şirketler "Grup" olarak anılacaktır) yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK' nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS' nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS' den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) /Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının sona erdiğini ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS 29) uygulanmamıştır.

Finansal tablolar ve tamamlayıcı notları, SPK tarafından açıklanan raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide gelir tablosu 11 Mart 2010 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

#### 2.1.2 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Grup'un raporlama para birimi TL olup, geçerli para birimi ise aşağıdaki gibidir:

	<b>Geçerli para birimi</b>
Şirket	TL
Ortak Girişim	TL

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE MÜHASEBESİ  
MALİ YATIRIMCILIK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**2.1.3 Muhasebe Tahminleri**

Finansal tabloların Tebliğ XI-29'a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 7– Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 8– Maddi duran varlıklar

Not 10 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

**2.1.4 2009 Yılında Yürürlüğe Giren Ancak Şirket'in Finansal Tabloları Üzerinde Etkisi Olmayan Standartlar ve Yorumlar**

TFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanmasında "yönetimsel bakış açısını" getirmektedir. Buna göre Şirket'in operasyonel karar vericisinin Şirket'in performansını izlemekte kullandığı iç raporlamalar baz alınır. Bu iç raporlarda her bir bölüm için aynı muhasebe politikalarının uygulanmış olması gerekmez. Eğer karar vericinin performans değerlemesi farklı bölümler için ayrı muhasebe politikalarının uygulanmasına olanak veriyorsa, bu durumda yapılacak bölümsel raporlamayla finansal tabloların bir mutabakatı gerekecektir. Şirket, bölümlere göre raporlama yapmadığı için söz konusu standardın finansal tablolar üzerine bir etkisi olmamaktadır.

Revize TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri" borçlanma maliyetlerinin gider yazılması seçeneğini ortadan kaldırmakta ve bir kuruluşun varlıklarının doğrudan devralma, inşa veya üretimine ilişkin borçlanma maliyetlerini bu varlıkların maliyetlerinin bir parçası olarak aktifleştirmesini gerektirmektedir. Revize TMS 23, 2009 yılı finansal tablolarında uygulanmakta olup, söz konusu değişiklik Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler Standardında yapılan değişiklik "Hakediş Şartları ve İptaller", hakediş şartlarının tanımlarını açıklığa kavuşturmakta, hakediş harici şartları kavramını uygulamaya almakta, hakediş harici şartların verilen tarihteki adil değeri üzerinden yansıtılmasını öngörmekte ve hakediş harici şartlar ile iptaller için muhasebe uygulamaları temin etmektedir. TFRS 2'de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, söz konusu değişiklik Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TMS 32 Finansal Araçların Sunumu Standardında değişiklik ve UMS 1 "Mali Tabloların Sunumu –Tasfiyeyi Müteakip Gerçekleşen Finansal Araçlar ve Yükümlülükler" adi hisseye benzer özellikler taşıyan ancak halihazırda finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılan finansal araçların belirli türlerine yönelik muhasebe uygulamalarını geliştirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, söz konusu değişiklik Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**2.1.4 2009 Yılında Yürürlüğe Giren Ancak Şirket'in Finansal Tabloları Üzerinde Etkisi Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)**

Revize TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (2007), "kapsamlı gelir tablosu" terimini tanımlamaktadır. Ortakların sermayedar olarak kendi başlarına yaptıkları işlemlerden kaynaklananlar dışında özkaynaklarda meydana gelen diğer değişimler bu tabloda sunulacaktır. Bu gösterim, tek bir kapsamlı gelir tablosu (gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir bileşenlerini içeren tek bir tabloda gösterim) olabileceği gibi; gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosunun ayrı ayrı gösterimleri şeklinde de olabilir. Revize TMS 1, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket, 2009 finansal tablolarında, tek bir kapsamlı gelir tablosu sunmaktadır.

TFRYK Yorum 15, 'Gayrimenkul İnşaat Sözleşmeleri' 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in tüm hasılat işlemleri TMS 18'e göre muhasebeleştirildiğinden söz konusu yorum Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TFRYK Yorum 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması" 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren Şirket tarafından uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TFRYK Yorum 17, "Nakdi Olmayan Varlıkların Sahiplerine Dağıtılması" standardı aşağıdaki hususlara açıklık getirmektedir;

Kar dağıtımının yetkili kişilerce uygun bir şekilde onaylandığı ve daha fazla işletmenin isteğinde olmadığı durumlarda dağıtılacak kar dağıtımının yükümlülük olarak kayıtlara alınması gerekmektedir.

Bir işletme kar payı yükümlülüğünü, dağıtılan net varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile ölçmelidir.

Bir işletme, dağıtılan net varlıkların defter değeri ile ödenen kâr payı arasındaki farkı gelir tablosunda muhasebeleştirmelidir.

Bahsi geçen TFRS Yorum dâhilinde, sahiplere dağıtılmak üzere elde tutulan bir net varlık durdurulan faaliyet tanımını karşılıyor ise, işletmenin bununla ilgili olarak dipnotlarında ek açıklamalar sunması gerekmektedir.

İşletmelerin, geçmişte bu şekilde yaptıkları dağıtımların gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde yaşayacakları güçlükleri göz önünde bulundurarak TFRS Yorum bu rehberin geleceğe dönük olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TFRS Yorum 17, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**2.1.4 2009 Yılında Yürürlüğe Giren Ancak Şirket'in Finansal Tabloları Üzerinde Etkisi Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)**

TMS 36, "*Varlıklarda Değer Düşüklüğü*" standardında yapılan güncellemeler, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin indirgenmiş nakit akımlarına göre belirlendiği durumlarda kullanım değeri hesaplamasına eşdeğer olan dipnotların verilmesini gerektirmektedir. TMS 36, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TMS 16, "*Maddi Duran Varlıklar*" standardına ilişkin güncellemeler, kiralanıp daha sonra rutin olarak satılan varlıkların gösterimi konusunda değişiklikler getirmektedir. Yapılan güncellemeler, bu tür varlıkların, kiralamanın durdurulduğu ve satış amaçlı elde tutulan varlık haline geldiğinde defter değerleri ile stoklara sınıflanması ve bu varlıkların satışından elde edilen tutarların TMS 18, "*Hâsılat*" standardına uygun olarak hasılat olarak muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurmaktadır. TMS 16, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TMS 38, "*Maddi Olmayan Duran Varlıklar*" standardında yapılan güncellemelere göre;

Reklam ve tanıtım faaliyetleri çerçevesinde yapılan harcamalar, bu mal veya hizmetlerden yarar sağlandığı sürece gider olarak kaydedilebilir; örneğin, bir malın edinimi göz önünde bulundurulduğunda, malın kullanım hakkına sahip olduğu sürece yapılan harcamalar gider olarak kaydedilebilir;

Yapılan bir ön ödeme sadece ilgili mal veya hizmetin alımı ile ilgili olarak yapılan bir avans ödemesi olması durumunda kayıtlara alınmalıdır ve kataloglar envanterden ziyade bir çeşit reklam ve tanıtım materyali olarak değerlendirilmelidir. TMS 38, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

TMS 38, "*Maddi Olmayan Duran Varlıklar*" standardındaki güncellemeler, belirli bir ömre sahip maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal yöntemle ulaşılandan daha az bir birikmiş itfa payının ortaya çıkmasına neden olabilecek ikna edici bir yöntemin desteklenmesini ortadan kaldırmaktadır. TMSK bu gözlemi, üretim birimlerine göre amortisman metodu sonucunda ortaya çıkan birikmiş amortismanın, doğrusal amortisman metodunda hesaplanan birikmiş amortismanına göre az olması durumunda üretim birimlerine göre ayrılan amortismanın engelleneceğine dair iddiaları önlemek için ortadan kaldırmıştır. Yeni düzenlemeler, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**2.1.4 2009 Yılında Yürürlüğe Giren Ancak Şirket'in Finansal Tabloları Üzerinde Etkisi Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)**

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardına getirilen düzenlemelere göre;

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydaların, çalışanlara, hizmet sundukları dönemin sonundan itibaren on iki ay içinde tamamı ödenecek olan faydalar olduğunu belirterek çalışanlara sağlanan kısa vadeli ve uzun vadeli faydalar arasındaki farkı tanımlamaktadır. Sonuç olarak yapılan değişiklik; TMS 19 standardı içerisinde çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydaların tanımında bahsi geçen '12 aylık dönemine denk düşen' kelimesi yerine '12 ay içinde ödenecek olan' kelimesinin, çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydaların tanımında bahsi geçen '12 aylık döneme denk düşmeyen' kelimesi yerine '12 ay içinde tamamı ödenmeyen' kelimesi getirilmiştir.

Tanımlanmış fayda planlarının ölçülmesinde dikkate alınmadığı sürece plan idare maliyetlerinin düşülmesinin uygun olduğu konusunda açıklık getirmektedir. Diğer bir ifade ile, plan uygulama maliyetleri, plan varlıklarının getirisi içerisinde muhasebeleştirilir veya tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin değerlemesinde kullanılan aktüeryal varsayımlar içerisine dahil edilir.

Gelecekte maaşlarda meydana gelebilecek artışlardan etkilenen fayda taahhütlerindeki değişimden kaynaklanan bir plan değişikliği azaltma olarak görülürken, geçmiş hizmetlere mal edilebilir faydaları değiştiren bir plan değişikliği, tanımlanmış fayda yükümlülüğünün bugünkü değerinde gerçekleşen bir azalma ile sonuçlandığında geçmiş hizmet maliyetinde eksi yönde bir artışa neden olmaktadır. TMS 19, 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulanmakta olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilememektedir.

**2.1.5 31 Aralık 2009 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar**

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olunan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. TMSK tarafından henüz yayımlanmamış olmasına rağmen, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") içerisinde yerini alan ve TMSK tarafından da yayımlanması beklenen bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

*UFRS 9 – "Finansal Araçlar", UMS 39 – "Finansal Araçlar": Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş bir projenin bir parçası olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

Başlatılan bu proje ile birlikte finansal araçlara ilişkin finansal raporlamanın kural bazlı ve daha az karmaşık bir hale getirilmesi hedeflenmiş ve projenin birinci fazı olan *UFRS 9* ile finansal varlıkların raporlanması ile ilgili prensiplerin oluşturularak, finansal tablo okuyucularının işletmelerin gelecekteki nakit akımları hakkındaki belirsizlikleri, zamanlamaları ve tutarları konusunda kendi değerlendirmelerini oluşturabilmeleri için ilgili ve faydalı bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. *UFRS 9* finansal varlıklar için gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar olmak üzere iki ana müteakip ölçüm sınıflandırması getirmektedir. Bu sınıflamanın temeli işletmenin iş modeline ve finansal varlıkların sözleşmeye dayalı nakit akımlarının niteliklerine dayanmaktadır. Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ve riskten korunma muhasebesine ilişkin *UMS 39* içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE MÜHASEBESİ  
DANIŞMANLIK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**2.1.5 31 Aralık 2009 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)**

UFRS 9, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, bu standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2013 öncesinde başlayan raporlama dönemlerinde bu standardı uygulamaya başlayan işletmeler için geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi şartı aranmamaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in 2010 yılı finansal tablolarına bir etkisinin olmayacağı tahmin edilmektedir.

Revize TFRS 3, Şirket'in 2010 finansal tabloları için zorunlu olup, geleceğe dönük olarak uygulanacaktır ve dolayısıyla Şirket'in 2010 finansal tablolarında geçmiş dönemlerle ilgili herhangi bir etkisi olmayacaktır.

Revize TMS 27 "Konsolide ve Solo Finansal Tablolar", iştiraklerdeki sahiplik oranının değişimiyle kontrol kaybı olmaması durumunda, bir özkaynak işlemi olarak muhasebeleştirilmesini öngörmektedir. Eğer Şirket kontrol yetkisini kaybediyorsa, daha önceden kontrol edilen iştirakteki paylar makul değerden ölçülecek ve ilgili kar ya da zarar gelir tablosunda muhasebeleştirilecektir. Şirket'in finansal tablolarında Revize TMS 27 "Konsolide ve Solo Finansal Tabloların herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize TMS 39 "Finansal Enstrümanlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme-Uygun Korunmalı Enstrümanlar", var olan prensiplerin özel risk veya nakit akımların bir kısmının korunma ilişkisinin kurulmasında uygun olup olmadığı belirlenmesinde açıklık getirmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in 2010 yılı finansal tablolarına bir etkisinin olmayacağı tahmin edilmektedir.

UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödeme" (Değişiklik), karşılığında mal veya hizmet tedarik edilen veya edinilen, hisse bazlı ödeme işlemlerinde muhasebe uygulamalarının ilgili işletme tarafından mali tablolarında yansıtılmasına ilişkin değişiklikler getirmiştir. Bu ilke, ilgili işletmenin ödeme yükümlülüğü olmadığı, diğer grup şirketi ya da sermayedarın işlemi gerçekleştirdiği ya da gerçekleştireceği durumlarda da uygulanacaktır. Değişiklikler, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliğin, Şirket'in finansal tablolarına etki etmesi beklenmemektedir.

26 Kasım 2009 da UMSK asgari fonlama zorunluluklarına ilişkin yorumunu (UFRYK 14'e yorum) yayınlamıştır. UFRYK 14 - UMS 19 "Tanımlanmış Fayda Planı Varlıklarındaki Limitler" Standardı'nın yaratabileceği isteğe bağlı asgari fonlama ön ödemelerinin bazı durumlarda aktifleştirilemeyeceğine yönelik kasıtsız anlaşılmalı düzeltmek amacıyla getirilmiştir. Yeni düzenlemeler önce uygulamaya başlama hakkı saklı kalmak koşuluyla 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren hazırlanacak yıllık finansal tablolar için yürürlüğe girecek ve geriye dönük olarak da karşılaştırma yapılan ilk dönemden itibaren sunulacaktır.

AKİC  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**2.1.5 31 Aralık 2009 Tarihi İtibariyle Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)**

UMS 24 "İlişkili Taraflarla İlgili Açıklamalar" standardında yapılan değişiklikler:

- Devlet kontrolü altında raporlama yapan bir şirketi başka bir devlet kontrolü altındaki şirketle ve devletle olan işlemlerinin bir kısmını açıklamaktan muaf tutmakta
- İlişkili taraf tanımına düzenlemeler getirmektedir.

İlişkili taraf açıklamalarına getirilen bu muafiyet dipnotlardaki karmaşıklığı önlemek amacıyla getirildiği için geriye dönük olarak da uygulanmalı ve devletle olan önemli işlemlerin içerik ve kapsamını daha iyi tespit etmelidir.

Bunlara ek olarak, UMSK revize edilen ilişkili taraf tanımının da raporlama tarihinden geriye dönük olarak uygulanması gerektiğine karar vermiştir.

Bunlara ek olarak, bir şirket revize edilmiş ilişkili taraf tanımını uygulamaya almasa dahi, diğer devlet kontrolü altındaki şirketlerle yapılan işlemleri açıklama muafiyetini uygulamaya alabilmektedir.

UFRYK 19 "Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması" sadece bir finansal yükümlülüğü tamamen ya da kısmen ortadan kaldırmak için sermaye aracı ihraç eden işletmelerin uygulayacağı muhasebeleşirmeyi belirtmektedir. UFRYK 19 1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.

**2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un mali tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablolar kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır. 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle kısa vadeli diğer alacaklar hesabında gösterilen 463,090 TL alacak tutarı uzun vadeli diğer alacaklar hesabına sınıflanmıştır.

**2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**2.2.1 Konsolidasyon Esasları**

*Müşterek yönetime tabi ortaklık*

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir projeyi geliştirmek için sözleşme ile kurulan ve Şirket'in işlemleri üzerinde müşterek kontrol yetkisine sahip olduğu işletmedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklardaki pay oranını göstermektedir:

<u>Şirket</u>	<u>Şirket'in pay oranı (%)</u>	
	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Ortak Girişim	50	50

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.



## 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 2.2.2 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

#### 2.2.3 Satış Gelirleri

Satış gelirleri, teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Konut satışlarından elde edilen satış hasılatı konutlar müşterilere teslim edildiğinde finansal tablolara yansıtılmakta, kira gelirleri ise tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### 2.2.4 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

##### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen makul değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

##### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşağıda anlatıldığı gibi maliyet değeri ile muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenküllü "Doğuş-GE GYO Ofis Kulesi Projesi"nden oluşmakta olup 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bu projenin maliyetini dışardan alınan proje çizim hizmeti için ödenen tutar oluşturmaktadır.

#### 2.2.5 Maddi Duran Varlıklar

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek bu tarihten sonra satın alınan sabit kıymetler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

##### *Sonradan ortaya çıkan giderler*

Maddi varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar, söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda konsolide gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.2.5 Maddi Duran Varlıklar (devamı)**

*Amortisman*

Maddi varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, 31 Aralık 2004 tarihine kadar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden 31 Aralık 2004 tarihinden sonra maliyet bedelleri üzerinden ayrılmıştır. Özel maliyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kiralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılır.

Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömürlerine yakındır;

Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Maddi varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilir ve ilgili maddi varlığın geri kalan ekonomik ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur. Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir ve karlar ve diğer faaliyetlerden gider ve zararlar hesaplarına dahil edilirler.

**2.2.6 Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Maddi olmayan varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek, bu tarihten sonra satın alınan maddi olmayan duran varlıklar ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maddi olmayan varlıklara ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

**2.2.7 Borçlanma Maliyetleri**

Tüm finansman giderleri, oluştuğu dönemlerde konsolide gelir tablosuna kaydedilmektedir.

**2.2.8 Finansal Araçlar**

Finansal araçlar, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

*Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

*Ticari alacaklar*

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.2.8. Finansal Araçlar (devamı)**

*Ticari borçlar*

Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

*Finansal borçlar*

Finansal borçlar işlem tarihindeki değeri ile kayıtlara alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Grup, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur.

*Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması*

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

**2.2.9 Kur Değişiminin Etkileri**

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL' ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Grup tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
ABD Doları	1.5057	1.5123
Avro	2.1603	2.1408

**2.2.10 Hisse Başına Kazanç**

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

## **2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **2.2.11 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

#### **2.2.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

#### **2.2.13 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

#### **2.2.14 Kiralama İşlemleri**

##### *Finansal Kiralama*

Finansal kiralama sözleşmesi altında, sahiplikle ilgili tüm risklerin ve faydaların kiracıya ait olduğu sabit kıymet transferleri, finansal kiralama işlemi olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler, bilançoda, kira sözleşmesinin başlangıcındaki minimum kira ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş değeri ile finansal kiralamaya konu malın makul değerinden düşük olanından birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Finansal kiralamadan doğan borçlar, anaparanın ödenmesiyle azalırken, faiz ödemeleri konsolide gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

##### *Operasyonel Kiralama*

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde konsolide gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### **2.2.15 İlişkili Taraflar**

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan yada dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Grup yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

#### **2.2.16 Devlet Teşvik ve Yardımları**

Yoktur.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.2.17 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Şirket ve Ortak Girişim'in kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti yapmalarından ve hisselerinin asgari %49'unun halka açık olmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur.

**2.2.18 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı**

*Kıdem tazminatı*

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Grup emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirlenen miktarda ödeme yapmakla yükümlüdür.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Grup, aktüeryal metod kullanarak bir yükümlülük oluşturmuştur.

Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
İskonto oranı	%5.92	%6.26
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%78	%75

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle tavan tutarları sırasıyla 2,365 TL ve 2,173 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

*Emeklilik Planları*

Şirket'in personeline sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

**2.2.19 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması**

Grubun tek bir faaliyet alanı olduğu ve Türkiye'de faaliyetlerini yürüttüğü için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
MÜHÜRLEME  
E. N. MURATBAŞI  
MÜHÜRLEME

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Bankalar – vadeli	16,325,393	1,820,500
Bankalar – vadesiz	35,613	95,832
Kasa	673	1,245
Bilançodaki nakit ve nakit benzerleri	<b><u>16,361,679</u></b>	<b><u>1,917,577</u></b>
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	<b><u>(21,749)</u></b>	<b><u>-</u></b>
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	<b><u>16,339,930</u></b>	<b><u>1,917,577</u></b>

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Grup'a ait ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %3 olup ortalama vadesi 30 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %5.5 - %6.5 olup günlük vadeli. (31 Aralık 2008 tarihi itibariyle Grup'a ait vadeli mevduat günlük vadeli, ortalama %15-16 faiz oranı ile TL para birimindedir.)

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

**4 FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2009</b>		<b>31 Aralık 2008</b>	
	<b>Faiz Oranı</b>	<b>Tutar</b>	<b>Faiz Oranı</b>	<b>Tutar</b>
	<b><u>(%)</u></b>	<b><u></u></b>	<b><u>(%)</u></b>	<b><u></u></b>
Kısa vadeli krediler:		10,022,787		37,058,205
<i>TL krediler-Rotatif</i>	-	-	27	4,861,985
<i>Yabancı para krediler</i>	11	10,022,787	3.88-12	32,196,220
Kısa vadeli finansal kiralama borçları		255,115		486,287
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>		<b><u>10,277,902</u></b>		<b><u>37,544,492</u></b>

Yabancı para ("YP") kredinin vadesi Ocak 2010'dur. Alınan krediler karşılığında verilen herhangi bir teminat bulunmamaktadır.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, Grup'un uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	-	256,234
<b>Toplam</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>256,234</u></b>

AKİS  
SAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERİFİN MÜHÜRLENDİĞİ  
MÜHÜRLEME EKİ  
31.12.2009

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**5 TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, Grup'un ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Ticari alacaklar	433,051	437,108
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	-	45,531
Şüpheli ticari alacaklar	198,650	357,500
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(198,650)	(343,420)
<b>Dönem sonu itibariyle bakiye</b>	<b><u>433,051</u></b>	<b><u>496,719</u></b>

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren dönemler itibariyle şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
1 Ocak itibariyle	343,420	129,884
Dönem içinde ayrılan karşılık	23,143	343,420
Şüpheli alacak tahsilatı	(167,913)	(129,884)
<b>Dönem sonu itibariyle bakiye</b>	<b><u>198,650</u></b>	<b><u>343,420</u></b>

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Diğer ticari borçlar	909,000	1,000,042
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	59,295	121,614
	<b><u>968,295</u></b>	<b><u>1,121,656</u></b>

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

**6 DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24) (Duran varlıklar)	463,090	463,090
Diğer alacaklar (Dönen varlıklar)	68,217	32,604
<b>Toplam</b>	<b><u>531,307</u></b>	<b><u>495,694</u></b>

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**6 DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR (devamı)**

Grup'un diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Alınan depozito ve teminatlar	34,797	99,484
İş avansları	-	47,255
Diğer	-	16,500
<b>Toplam</b>	<b><u>34,797</u></b>	<b><u>163,239</u></b>

**7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	152,623,292	183,606,573
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3,438,264	3,369,624
<b>Toplam</b>	<b><u>156,061,556</u></b>	<b><u>186,976,197</u></b>

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
1 Ocak	183,606,573	147,210,000
Girişler	739,312	-
Çıkışlar*	(29,547,304)	-
Değer artışı/(azalışı) (Dipnot 18)	(2,175,289)	36,396,573
<b>Makul değer</b>	<b><u>152,623,292</u></b>	<b><u>183,606,573</u></b>

(\*)Şirket' in 6 Nisan 2009 tarihli ve 265 nolu yönetim kurulu toplantısında alınan karar uyarınca; Şirket portföyünde yer alan Taksim Binasını 16,778,300 TL+KDV bedel ile; 3 Nisan 2009 tarihli ve 264 nolu yönetim kurulu toplantısında alınan karar uyarınca, Levent Binasını 4,351,852 TL+KDV bedelle ve 10 Nisan 2009 tarihli ve 267 nolu yönetim kurulu toplantısında alınan karar uyarınca Etiler Binasını 10,293,240 TL+KDV bedelle satmış olup rapor tarihi itibariyle satış bedelleri tahsil edilmiştir.

AİS  
BAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERMAYE PİYASASI  
KURULUĞU  
MUTLUKAYA MFL A.Ş.



**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
*(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))*

**7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2009</b>				
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Değerleme</u> <u>Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz</u> <u>Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç</u> <u>Değeri</u>	<u>Değer</u> <u>Azalışı</u>
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	30 Ekim 2009	5,490,000	(1,133,646)
Maslak DPC	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	27 Ocak 2010	147,133,292	(1,041,643)
<b>Toplam</b>			<b>152,623,292</b>	<b>(2,175,289)</b>
<b>31 Aralık 2008</b>				
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Değerleme</u> <u>Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz</u> <u>Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç</u> <u>Değeri</u>	<u>Değer</u> <u>Artışı</u>
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	20 Kasım 2008	6,573,260	133,260
Taksim Binası	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	24 Kasım 2008	18,250,000	10,825,000
Levent Binası	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	23 Kasım 2008	3,950,000	1,705,000
Etiler Binası	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	11 Kasım 2008	7,347,304	2,337,304
Maslak DPC	“Emsal karşılaştırma” “İndirgenmiş nakit akışı”	19 Kasım 2008	147,486,009	21,396,009
<b>Toplam</b>			<b>183,606,573</b>	<b>36,396,573</b>

**AKİS**  
 BAĞIMSIZ DENETİM ve  
 SERMAYE YATIRIM MENKUL  
 DEĞERLER A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçekleşen değer azalışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirket tarafından hesaplanmıştır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeler, coğrafik konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak</b>			<b>31 Aralık</b>
	<b>2009</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>2009</b>
Yapılmakta olan yatırımlar	3,369,624	68,640	-	3,438,264
<b>Toplam</b>	<b>3,369,624</b>	<b>68,640</b>	<b>-</b>	<b>3,438,264</b>

Grup'un yapılmakta olan yatırım amaçlı bir gayrimenkullerinden "Doğuş-GE GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim hizmetinin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmadığından dolayı, işletmenin bu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanmaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

Yapılmakta olan yatırımlar aşağıda detayları açıklanan "Doğuş-GE GYO ofis kulesi projesi"nden oluşmaktadır.

*Doğuş-GE GYO ofis kulesi projesi*

Şirket'in mülkiyetinde bulunan Maslak DPC arazisi üzerinde ofis binası inşa edilmesine ilişkin projelendirme çalışmalarına Mayıs 2008 tarihinde başlanmış, ancak, Şirket'in 21 Ekim 2008 tarih ve 242 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; ofis binası yatırımı, yaşanmakta olan ekonomik koşullar dikkate alınarak, yapılacak yatırımın Şirket'in gelir beklentilerini karşılamayacak duruma gelmesi nedeniyle ertelenmesine karar verilmiştir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, DPC hariç olmak üzere, 9,277,218 TL'dir. (31 Aralık 2008: 5,873,341 TL). DPC üzerindeki sigorta değeri toplam 39,537,914 ABD Doları tutarındadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek veya haciz işlemi bulunmamaktadır.

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**8 MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren dönemler itibariyle, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2009</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Demirbaşlar	474,995	-	(10,419)	464,576
Özel maliyetler	582,946	11,053	-	593,999
	<b>1,057,941</b>	<b>11,053</b>	<b>(10,419)</b>	<b>1,058,575</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2009</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Demirbaşlar	(246,488)	(75,462)	10,419	(311,531)
Özel maliyetler	(582,946)	(1,908)	-	(584,854)
	<b>(829,434)</b>	<b>(77,370)</b>	<b>10,419</b>	<b>(896,385)</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar, net</b>	<b>228,507</b>			<b>162,190</b>

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2008</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
Demirbaşlar	498,848	17,527	(41,380)	474,995
Özel maliyetler	747,867	93,245	(258,166)	582,946
	<b>1,246,715</b>	<b>110,772</b>	<b>(299,546)</b>	<b>1,057,941</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2008</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
Demirbaşlar	(191,220)	(85,948)	30,680	(246,488)
Özel maliyetler	(350,978)	(490,134)	258,166	(582,946)
	<b>(542,198)</b>	<b>(576,082)</b>	<b>288,846</b>	<b>(829,434)</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar, net</b>	<b>704,517</b>			<b>228,507</b>

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 541,765 TL (31 Aralık 2008: 168,130 TL) tutarındadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

AKS  
SACİP SİZ DENETİM ve  
SERMAYE YATIRIM HESAPÇI  
MÜHÜRÜ

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren dönemler itibariyle maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2009</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Haklar	94,850	190	-	95,040
	94,850	190	-	95,040
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2009</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Haklar	(72,355)	(13,407)	-	(85,762)
	(72,355)	(13,407)	-	(85,762)
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b>	<b>22,495</b>			<b>9,278</b>

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2008</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
Haklar	111,161	6,682	(22,993)	94,850
	111,161	6,682	(22,993)	94,850
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2008</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
Haklar	(69,175)	(18,135)	14,955	(72,355)
	(69,175)	(18,135)	14,955	(72,355)
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b>	<b>41,986</b>			<b>22,495</b>

**10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalar 31,716 TL (31 Aralık 2008: 23,975 TL) tutarında kullanılmayan izin karşılığında oluşmakta olup, uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalar ise 229 TL (31 Aralık 2008: 78 TL) kıdem tazminatı karşılığında oluşmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2009</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
1 Ocak itibariyle değer	78	27,918
Dönem içinde ödenen kıdem tazminatları	(5,832)	(66,166)
Dönem içindeki artış	5,983	38,326
<b>Dönem sonu itibariyle değer</b>	<b>229</b>	<b>78</b>

AKİS  
SAÇINAR DENETİM ve  
SERİFİNİN MÜHÜRÜ  
MUTLAKA SAĞLAMLIK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)**

Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kullanılmayan izin karşılığının cari dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
1 Ocak itibariyle değer	23,975	84,886
Dönem içinde ödenen	(794)	(88,199)
Dönem içindeki artış	8,535	27,288
<b>Dönem sonu itibariyle değer</b>	<b><u>31,716</u></b>	<b><u>23,975</u></b>

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

**11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket, Evidea projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle İngbank AŞ'ye 71,645 TL tutarında kredi için kefil olunmuştur. (31 Aralık 2008 tarihi itibariyle İngbank AŞ'ye 718,966 TL, Millenium Bank AŞ'ye 589,794 TL ve Yapı Kredi Bankası AŞ'ye 1,140,441 TL tutarında kredi kullanımı için kefil olunmuştur).

**12 BORÇ KARŞILIKLARI**

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle 304,000 TL tutarındaki borç karşılıkları Şirket'in önceki ofisinin kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olarak açılan dava için ayrılan 199,000 TL tutarı ile 105,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2008 tarihi itibariyle 214,079 TL tutarındaki borç karşılıkları Doğuş Ofis Kulesi projesi ile ilgili ayrılan karşılıktan oluşmaktadır)

**13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle diğer dönen varlıklar bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Devreden katma değer vergisi (*)	3,471,358	7,835,337
Peşin ödenen giderler	15,956	23,429
İş avansları	10,297	9,645
Diğer	24,132	-
<b>Toplam</b>	<b><u>3,521,743</u></b>	<b><u>7,868,411</u></b>

(\*) Devreden katma değer vergisinin 2,632,416 TL (31 Aralık 2008: 2,860,272 TL) tutarındaki kısmı 21 Aralık 2000 tarihinde İstanbul Maslak'taki arsanın satın alımından ve bu arsada inşaatı biten "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından ve 838,942 TL (31 Aralık 2008: 4,975,065 TL) tutarındaki kısmı ise Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından oluşan katma değer vergisidir.

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**  
(devamı)

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle diğer duran varlıkların 3,841,831 TL tutarındaki kısmı devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır. Devreden katma değer vergisinin tamamı 21 Aralık 2000 tarihinde İstanbul Maslak'taki arsanın satın alınımından ve bu arsada inşa edilen "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

**Diğer Yükümlülükler:**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Gelecek aylara ait gelirler (*)	89,983	-
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	34,381	174,963
Alınan avanslar	1,754	5,315
Diğer	15,038	269
	<b><u>141,156</u></b>	<b><u>180,547</u></b>

(\*)Gelecek aylara ait gelirler, 2010 yılına ait olan Yeşil Kundura ve Levent Optik kiralalarının 2009 yılında peşin tahsil edilen kısmından oluşmaktadır.

**14 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR**

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Doğuş-GE GYO AŞ Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin, Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile oransal olarak konsolidasyona dahil edildiği için ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kar zarar oluşmamıştır.

**15 ÖZKAYNAKLAR**

**Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle, Grup'un ödenmiş sermayesi 93,780,000 TL'dir (31 Aralık 2008: 93,780,000 TL).

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle, Grup'un sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1.874.850 adet nama yazılı olan ve 91.905.150 adet hamiline yazılı olan toplam 93.780.000 adet hisseden meydana gelmiştir.

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**15 ÖZKAYNAKLAR (devamı)**

**Geçmiş Yıl Karları**

6 Mayıs 2009 tarihinde yapılan Genel Kurul'da, Şirketin Yönetim Kurulunca Genel Kurul'a teklif edilen Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve düzenlemeleri gereğince; şirketin 2008 yılı Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış mali tablolarında oluşan 7,972,744 TL zararının geçmiş yıllar zararları hesabına aktarılmasına ve kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

25 Şubat 2009 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK'nın düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden, SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan tutarın tamamının yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamının dağıtılması, SPK'nın düzenlemelerine göre, hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde, dönem zararı olması halinde kar dağıtımını yapılmaması esastır.

SPK'nın 2010/4 sayılı haftalık bülteni, duyuru 1 bölümünde halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili olarak;

\*Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri:IV, No:27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesi,

\* Konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, SPK'nın Seri:XI No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplanmasına imkan tanınmasına karar vermiştir.

\*Şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarına, SPK'nın Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablo dipnotlarında yer verilmesi,

\*Payları bir borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıkların yönetim kurullarınca, genel kurulun onayına sunulacak kar dağıtım önerisine ilişkin karar alınması ve/veya doğrudan ortaklıkların genel kurullarında kar dağıtımının karara bağlanması durumunda, söz konusu kararlara ilişkin Seri:VIII, No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca yapılacak özel durum açıklamasının ekinde Kar Dağıtım Tablosu Hazırlama Kılavuzunda yer alan tabloların da hazırlanarak kamuya duyurulması gerekmektedir.

Bu kapsamda, Şirket'in, 31 Aralık 2009 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararları ve dönem net karı sırasıyla (3,797,681) TL ve 21,411,740 TL'dir.

AKİS  
SAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERMAYE MENKUL DEĞERLER  
TİCARET SİCİSİ NO: 27110000000000000000

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**16 ESAS FAALİYET GELİRLERİ**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Konut ve bina satışları	31,423,842	61,070
Kira gelirleri	10,086,471	8,578,961
Diğer	188,282	77,385
Satış gelirleri	<b><u>41,698,595</u></b>	<b><u>8,717,416</u></b>
Satılan konut maliyetleri	29,612,332	55,640
Diğer maliyetler	1,792,775	1,824,032
Satışların maliyeti	<b><u>31,405,107</u></b>	<b><u>1,879,672</u></b>

**17 PAZARLAMA ve SATIŞ GİDERLERİ / GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Personel giderleri	1,511,955	2,890,769
Danışmanlık giderleri	286,840	662,268
Taşıtlı giderleri	235,107	118,617
Kira giderleri	219,193	241,366
Vergi, resim ve harçlar	141,119	418,527
Amortisman ve tükenme giderleri	90,777	594,217
Merkez ofis giderleri	87,299	235,977
Üyelik ve aidat giderleri	70,524	20,675
Bilgisayar giderleri	60,274	106,893
Temsil ağırlama giderleri	33,327	26,620
İMKB giderleri	23,445	23,445
Haberleşme giderleri	17,424	30,416
Diğer	93,305	309,534
	<b><u>2,870,589</u></b>	<b><u>5,679,324</u></b>

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERİF MÜHÜRLEME  
MALİ MÜHÜRLEME A.Ş.



**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**17 PAZARLAMA ve SATIŞ GİDERLERİ / GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Müşteri ilişkileri giderleri	32,164	75,916
Personel giderleri	-	129,837
Satış ofisi giderleri	-	51,640
Halkla ilişkiler giderleri	-	19,657
Reklam giderleri	-	6,000
Diğer	-	6,000
	<b><u>32,164</u></b>	<b><u>289,050</u></b>

**18 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/GİDERLERİ**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

**Diğer faaliyet gelirleri**

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Şüpheli alacak tahsilat gelirleri	167,913	-
Sigorta tazmin gelirleri	87,012	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	-	36,396,573
Cari dönemde tahsil edilen geçmiş yıla ait giderler (*)	-	172,338
Diğer	14,914	128,587
	<b><u>269,839</u></b>	<b><u>36,697,498</u></b>

(\*) 2007 yılında faaliyet giderleri içinde yer alan danışmanlık giderlerinin bir bölümünün ortaklara yansıtılması sonucunda oluşan tutardır.

**AKİS**  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜR VE  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**18 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/GİDERLERİ (devamı)**

**Diğer faaliyetlerden giderler**

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer düşüklüğü (Dipnot 7)	2,175,289	-
Şüpheli alacak giderleri	23,143	213,536
Kira kontratı fesih tazminatı (*)	-	1,855,350
Diğer	35,625	28,052
	<b>2,234,057</b>	<b>2,096,938</b>

(\*) Doğuş Power Center'daki bir alanın kiralanmasına ilişkin yapılan kontratın Haziran ayında erken feshi dolayısıyla ilgili kiracıya sözleşme gereği 7 Temmuz 2008 tarihinde ödenen cezai tutardır.

**19 FİNANSAL GELİRLER**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kur farkı gelirleri	3,711,603	2,562,246
Faiz gelirleri	357,932	137,701
	<b>4,069,535</b>	<b>2,699,947</b>

**20 FİNANSAL GİDERLER**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Finansal borçlar kur farkı giderleri	4,377,490	11,063,709
Finansal borçlar faiz giderleri	2,013,238	2,534,345
Finansal kiralama borçları faiz giderleri	1,134	72,738
Diğer kur farkı giderleri	124,612	16,404
	<b>6,516,474</b>	<b>13,687,196</b>

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Sok. No: 11 Kat: 11  
34398 Beşiktaş / İstanbul

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**21 DURDURULAN FAALİYETLER**

Şirket, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sahibi olduğu Romanya'da kurulu Koray Real Estate Investment SA şirketine 14 Aralık 2004 tarihinde %50 iştirak ederek ortak olmuştur. Bu ortaklığı takiben bu şirketin ismi GKY Real Estate Investments SA ("GKY") olarak değiştirilmiş olup 24 Mayıs 2005 tarihinde tescil işlemi tamamlanmıştır. 27 Ağustos 2008 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında alınan 239 no'lu karar uyarınca, Şirket' in GKY de sahip olduğu hisselerin tamamının Romanya'da faaliyet gösteren Metaltrade International SRL ("Metaltrade") firmasına satış suretiyle devrine karar verilmiştir. Şirket'in GKY' deki hisselerinin tamamının 4,050,579 Avro bedel karşılığında devrine dair sözleşme 3 Eylül 2008 tarihinde imzalanmıştır. Ayrıca, satış bedeline ilave olarak; Şirket tarafından daha önce sermaye avansı adı altında ödenmiş bulunan 550,000 Avro (943,910 TL karşılığı) ve Şirket ile GKY arasında akdedilmiş Danışmanlık Sözleşmesi bedeli olan 104,945 Avro (180,108 TL karşılığı) satış ve devir bedeli ile eş zamanlı olarak tahsil edilmiştir.

3 Eylül 2008 tarihinde gerçekleşen iştirak satışının Grup'un 31 Aralık 2008 tarihli konsolide finansal tablolarına etkisi aşağıdaki tablodaki gibidir:

	<u>Tutar</u>
Nakit ve nakit benzerleri	(16,425)
Ticari ve diğer alacaklar	(54,372)
Stoklar	(3,164,728)
Peşin ödenen giderler	(260,640)
Verilen avanslar	(7,688)
Diğer dönen varlıklar	(75)
<b>Net varlık</b>	<b><u>(3,503,928)</u></b>
Satış tutarı	<u>8,075,622</u>
<b>Satış karı</b>	<b><u>4,571,694</u></b>
Satış tutarı	(8,075,622)
GKY nakit ve nakit benzerleri toplamı	<u>16,425</u>
<b>Net nakit girişi</b>	<b><u>(8,059,197)</u></b>

**22 VERGİLER**

Şirket ve Ortak Girişim'in kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmalarından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirket ve Ortak Girişim'in kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur.

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRLEME  
MUTLAKA MÜHÜRLENEBİLİR

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**23 HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

Hisse başına kazanç tutarı net dönem kazancının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Net dönem karı	2,979,578	29,054,375
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	93.780.000.000	93.780.000.000
Hisse başına kazanç (TL)	0.0000318	0.0003098

**24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle, Grup'un ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	43,757
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	1,774
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar:</i>		
Ortak Girişim*	463,090	463,090
<b>Toplam</b>	<b><u>463,090</u></b>	<b><u>508,621</u></b>

(\*) 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle 463,090 TL (31 Aralık 2008: 463,090 TL) tutarındaki alacak müşterek yönetime tabi Ortak Girişim'in oransal konsolidasyon yöntemine göre muhasebeleştirilmesinden dolayı müşterek yönetime katılan diğer ortağın payı oranında finansal tablolarda gösterilmeye devam edilen alacak tutarıdır.

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Power Center Yöneticiliği	50,409	40,890
Türkiye Garanti Bankası AŞ	4,614	8,099
Garanti Bilişim Teknoloji ve Ticaret AŞ	3,789	65,412
Garanti Teknolojinet İletişim Hizmetleri Tic. A.Ş.	390	5,262
VDF Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	1,908
Leaseplan Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	93	-
Doğuş Oto Pazarlama ve Ticaret AŞ	-	43
<b>Toplam</b>	<b><u>59,295</u></b>	<b><u>121,614</u></b>

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERİFİNİN MALİ HESAPÇI  
KONULU İTİFAK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
*(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))*

**24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası AŞ ve onun bağlı ortaklığı olan Garanti Bank International' da bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Türkiye Garanti Bankası AŞ-Malta Şubesi	16,244,644	-
Türkiye Garanti Bankası AŞ	94,888	1,890,010
Garanti Bank International-Romanya	1,882	3,683
	<b><u>16,341,414</u></b>	<b><u>1,893,693</u></b>

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili kuruluşlarına olan finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2009</b>		<b>31 Aralık 2008</b>	
	<b>Faiz Oranı</b>		<b>Faiz Oranı</b>	
	<b>(%)</b>	<b>Tutar</b>	<b>(%)</b>	<b>Tutar</b>
TL krediler	-	-	27	4,861,985
Kısa vadeli finansal kiralama borçları		225,115		486,287
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>		<b><u>225,115</u></b>		<b><u>5,348,272</u></b>
Uzun vadeli finansal kiralama borçları		-		256,234
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>		<b>-</b>		<b><u>256,234</u></b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>		<b><u>225,115</u></b>		<b><u>5,604,506</u></b>

**İlişkili taraflarla işlemler**

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<b>Kira gelirleri</b>	<b>6,518,723</b>	<b>4,724,954</b>
Doğuş Otomotiv Servis ve Otomotiv AŞ	4,273,920	3,550,372
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme AŞ	1,041,786	-
Türkiye Garanti Bankası AŞ	655,860	865,838
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı AŞ	324,577	-
Doğuş Yayın Grubu AŞ	110,531	72,092
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret AŞ	105,171	231,118
Garanti Finansal Kiralama AŞ	6,878	5,534
<b>Kredi Faiz Gideri - Türkiye Garanti Bankası AŞ</b>	<b>380,259</b>	<b>539,218</b>
<b>Hizmet giderleri</b>	<b>-</b>	<b>65</b>
<b>Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri - Türkiye Garanti Bankası AŞ</b>	<b>98,835</b>	<b>-</b>

**Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:**

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 itibarıyla, yıl içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Grup'un direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 204,982 TL'dir. (31 Aralık 2008: 1,181,929 TL).

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Faiz oranı riski**

Grup sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir. Şirket'in faize duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	<b>31 Aralık 2009</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
Nakit ve nakit benzerleri	16,325,393	1,820,500
Finansal borçlar	10,277,902	10,211,199
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	-	27,589,527

31 Aralık 2009 itibariyle şirketin değişken faizli varlık veya yükümlüğü bulunmadığından şirket faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır. (31 Aralık 2008 tarihinde faiz %1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, kar 95,898 TL daha düşük olacaktı ve faiz %1 baz puan düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, kar 50,135 TL daha yüksek olacaktı).

**Döviz kuru riski**

Grup, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL' ye çevirirken oranlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratını ABD Doları bazında yaptığından borçlanmasını da ağırlıklı olarak ABD Doları bazında yapmaktadır.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihi itibariyle yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	<b>31 Aralık 2009</b>	<b>31 Aralık 2008</b>
	<b>(TL Tutarı)</b>	<b>(TL Tutarı)</b>
Toplam yabancı para aktifler	14,226,715	119,685
Toplam yabancı para pasifler	(10,303,439)	(33,152,819)
<b>Net pozisyon</b>	<b>3,923,276</b>	<b>(33,033,134)</b>

AKIS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRLEME  
MUTFAK A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

(devamı)

*Döviz kuru riski (devamı)*

*Döviz Bazında Ayrıntılı;*

	31 Aralık 2009			31 Aralık 2008		
	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	9,425,580	14,192,096	ABD Doları	43,541	65,816
	Avro	25	54	Avro	9,140	19,568
	Ron	-	-	Ron	96	48
			14,192,150			85,432
Diğer alacaklar	Avro	16,000	34,565	Avro	16,000	34,253
			34,565			34,253
<b>Toplam</b>			<b>14,226,715</b>			<b>119,685</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	ABD Doları	(6,825,996)	(10,277,902)	ABD Doları	(21,780,559)	(32,938,740)
Borç karşılıkları	Avro	-	-	Avro	(100,000)	(214,079)
Diğer borçlar	ABD Doları	(16,960)	(25,537)	-	-	-
<b>Toplam</b>			<b>(10,303,439)</b>			<b>(33,152,819)</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>3,923,276</b>			<b>(33,033,134)</b>

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERİF MALİ HESAPÇI  
MUTLAKA A.Ş.

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
*(devamı)*

<b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>		
<b>31 Aralık 2009</b>		
	<b>Kar/(Zarar)</b>	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	388,866	(388,866)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net Etki ( 1+ 2)</b>	<b>388,866</b>	<b>(388,866)</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	3,457	(3,457)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro Net Etki ( 4+ 5)</b>	<b>3,457</b>	<b>(3,457)</b>
<i>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değişmesi halinde;</i>		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	5	(5)
8-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9-Diğer döviz Net Etki ( 7+ 8)</b>	<b>5</b>	<b>(5)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>392,328</b>	<b>(392,328)</b>

<b>31 Aralık 2008</b>		
	<b>Kar/(Zarar)</b>	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3,287,292)	3,287,292
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net Etki ( 1+ 2)</b>	<b>(3,287,292)</b>	<b>3,287,292</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(16,026)	16,026
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6-Avro Net Etki ( 4+ 5)</b>	<b>(16,026)</b>	<b>16,026</b>
<i>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değişmesi halinde;</i>		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	5	(5)
8-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9-Diğer döviz Net Etki ( 7+ 8)</b>	<b>5</b>	<b>(5)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(3,303,313)</b>	<b>3,303,313</b>



**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

(devamı)

**Kredi riski**

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şüpheli alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
0-30 gün	-	-
31-60 gün	-	-
121-180 gün	-	-
180 günü geçmiş	198,650	357,500
<b>Toplam</b>	<u><b>198,650</b></u>	<u><b>357,500</b></u>

**AKİS**  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi  
 31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait  
 Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
 (Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar						Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf					
<b>31 Aralık 2009</b>									
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski ( A+B+C)</b>	-	<b>433,051</b>	<b>463,090</b>	<b>68,217</b>		<b>16,361,006</b>	-	-	
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	344,182	463,090	68,217		16,361,006	-	-	
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	62,560	-	-		-	-	-	
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	26,309	-	-		-	-	-	
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	198,650	-	-		-	-	-	
-Değer düşüklüğü (-)	-	(198,650)	-	-		-	-	-	
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-	-	
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-		-	-	-	
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-		-	-	-	
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-	-	
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılmalarına ilişkin bilgileri gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.									
		Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Türev Araçlar	Diğer	
<b>31 Aralık 2009</b>		<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>						
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş		27,056	-			-	-	-	
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş		14,826	-			-	-	-	
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş		20,678	-			-	-	-	
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş		-	-			-	-	-	
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş		-	-			-	-	-	

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tablolari Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**Kredi riski**

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar
<b>31 Aralık 2008</b>	<b>45,531</b>	<b>451,188</b>	<b>463,090</b>	<b>32,604</b>	<b>1,916,332</b>	<b>-</b>
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmam azami kredi riski ( A+B+C)</b>						
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	45,531	57,945	463,090	32,604	1,916,332	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	379,163	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	21,944	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	14,080	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	357,500	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(343,420)	-	-	-	-
-Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	14,080	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırmalarına ilişkin bilgileri gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

	Alacaklar			Bankalardaki Mevduat		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Diğer	Bankalardaki mevduat	Türev Araçlar	Diğer
<b>31 Aralık 2008</b>	<b>290,640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	26,342	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	62,181	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-	-

**Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Ortak Girişimi**  
**31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait**  
**Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Birim: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

**25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
(devamı)

**Likidite Riski**

Likidite riski, Grup'un finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Grup'un likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Grup'un yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Grup'u finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

		31 Aralık 2009				
		Sözleşme				
Defter	Değeri	uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay Arası	3-12 ay Arası	1-5 yıl Arası	5 yıldan Fazla
<b>PARASAL BORÇLAR</b>						
Banka kredileri	10,022,787	10,061,087	10,061,087	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	255,115	263,661	-	263,661	-	-
Ticari borçlar	968,295	968,295	968,295	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	175,952	175,952	175,952	-	-	-
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>11,422,149</b>	<b>11,468,995</b>	<b>11,205,334</b>	<b>263,661</b>	-	-
		31 Aralık 2008				
<b>PARASAL BORÇLAR</b>						
Banka kredileri	37,058,205	37,051,186	9,259,987	27,791,199	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	742,521	795,204	-	528,016	267,188	-
Ticari borçlar	1,121,656	1,121,656	1,121,656	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	343,786	343,786	343,786	-	-	-
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>39,266,168</b>	<b>39,311,832</b>	<b>10,725,429</b>	<b>28,319,215</b>	<b>267,188</b>	-

AKİS  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MUTLUKAYA 100/100  
34390/100/100

## 26 FİNANSAL ARAÇLAR

### *Rayıç Değer Riski*

Rayıç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Grup, finansal enstrümanların tahmini rayiç değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

### Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

### Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Kredilerin kısa vadeli olması nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Bunların dışında gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesi gereken finansal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

## 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur

## 28 DURDURULAN FAALİYETLER FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Not 21' de açıklanan durdurulan faaliyetlerden başka önemli bir husus yoktur.